



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

21. august 2019 nr 978

### **Hüüru küla Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 12. septembri 2018. aasta korraldusega nr 1141 Hüüru külas Väljamaa kinnistu (endise aadressiga Lehelinnu, 72601:001:0617, suurusena 75 643 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistu kruntimist, maasihtotstarbe muutmist elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramist elamute püstitamiseks. Ühtlasi määratati detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule*

Planeeritav maa-ala asub Hüüru külas Tallinn-Paldiski maantee ja Vatsla tee ning Kodasema tee vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb Vatsla tee ja Kodasema tee ääres paiknevad hoonestatud elamumaadega. Lähinaabruses on valdavalt tegemist hoonestamata maatulundusmaadega. Väljamaa kinnistu on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suurus on ca 8,0 ha. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Väljamaa kinnistu 34-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute ning abihoonete püstitamiseks. Kokku moodustatakse 29 elamukrunti, millest 27 üksikelamukrunti suurustega (1 500 m<sup>2</sup>) kavandatakse üksikelamute püstitamiseks ning kaks elamukrunti suurustega (alates 2 400 m<sup>2</sup>) on kavandatud kahe korteriga elamute püstitamiseks. Lisaks planeeritakse kolm transpordimaa krunti juurdepääsu tagamiseks ning kaks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa 100%) krunti, millest ühele krundile kavandatakse multifunktsionaalse spordiplatsi/mänguväljaku rajamist. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus ning on määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Väljamaa kinnistule on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Kodasema teelt), üle Eesti Vabariigi omandis oleva Jaanivälja kinnistu, millel paikneb ajalooliselt väljakujunenud juurdepäästee. Planeeringualasse on hõlmatud Jaanivälja kinnistust (2 904 m<sup>2</sup>) suurune transpordimaa krunt, mis jääb olemasoleva juurdepääsutee koridori, et tagada juurdepääs planeeritavate elamukruntideni. Samas võib tekkida vajadus tulevikus juurdepääsutee kasutamise võimalus samas piirkonnas planeeritavatele uutele elamualadele. Tegemist oleks avaliku tänavaga ning see on seotud avaliku huviga. Saue vald peab antud asukohta avaliku tee rajamist otstarbekaks. Tegemist on Saue Vallavalitsuse ettepanekuga, mille kaalumisel on arvestatud riigimaa kinnistu kaasamisega planeeringualasse, mis tagaks parima lahenduse juurdepääsu tagamiseks. Saue Vallavalitsus on sõlminud Väljamaa kinnistu omanikuga

(edaspidi nimetatud arendaja) kirjaliku kokkuleppe, et juurdepääsutee väljaehitamine jääb arendaja finantseerida ning Saue vald on valmis võtma juurdepääsutee peale väljaehitamist munitsipaalomandisse, mille kohta on andnud oma kooskõlastuse Maa-amet.

#### *IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning võõrandab detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta vallale. Planeering viiakse ellu etapiviisiliselt.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 26. juuni 2019. aasta korraldusega nr 759. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 22. juulist kuni 04. augustini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (JAH Arhitektid OÜ, töö nr 036) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 7. juunil 2019. aastal sõlmitud (nr 12-2/445/2019) halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate sh taristu väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Väljamaa (72601:001:0617) kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja kahe korteriga elamute püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (JAH Arhitektid OÜ, töö nr 036).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär